

1. Fertigung

# Gemeinde Budenheim

## 2. Änderung Bebauungsplan "Schloß Waldthausen"

Textliche Festsetzungen  
und Begründung

**BACHTLER  
BÖHME +  
PARTNER**

**STADTPLANUNG  
LANDSCHAFTSPANUNG**

DIPL. ING. REINHARD BACHTLER  
DIPL. ING. FRANK BÖHME SRL  
DIPL. ING. HEINER JAKOBS SRL

Bruchstrasse 5  
67655 Kaiserslautern  
Telefon (0631) 64035  
Telefax (0631) 63306  
e-mail  
BBP.Kaiserslautern@t-online.de

**Textliche Festsetzungen**

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:

## **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

gemäß § 9 BauGB i.V. mit §§ 1 - 23 BauNVO

### **1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

#### **1.1 SO = Sonstiges Sondergebiet**

Das Sondergebiet mit der **Zweckbestimmung „Bildungs- und Verwaltungszentrum“** dient den Bildungs- und Verwaltungseinrichtungen des Sparkassen- und Giroverbands Rheinland-Pfalz. Bildungseinrichtungen anderer Träger können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB als Ausnahme zugelassen werden. Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird die Zweckbestimmung und Art der Nutzung wie folgt festgesetzt. Es ist in fünf Bereiche untergliedert.

#### **1.2 Zulässig sind im Teilbereich SO-1 und im Teilbereich SO-3**

- Einrichtungen der Aus- und Weiterbildung,
- Ausstellungs-, Tagungs- und Versammlungsräume,
- Verwaltungsgebäude,

mit den jeweils dazugehörigen Versorgungseinrichtungen

#### **Zulässig sind im Teilbereich SO-2**

- Einrichtungen der Aus- und Weiterbildung,
- Ausstellungs-, Tagungs- und Versammlungsräume,
- Verwaltungsgebäude,
- Beherbergungs- und Wohneinrichtungen, für die Aus- und Weiterbildungseinrichtungen des Bildungs- und Verwaltungszentrums,
- Heizgebäude und sonstige der Ver- und Entsorgung des Sondergebietes dienende Anlagen und Einrichtungen,
- in direktem Zusammenhang mit den Bildungseinrichtungen stehende Wohnanlagen sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

#### **Zulässig sind im Teilbereich SO-4**

- Einrichtungen der Aus- und Weiterbildung,
- Ausstellungs-, Tagungs- und Versammlungsräume,
- Verwaltungsgebäude,
- Heizgebäude und sonstige der Ver- und Entsorgung des Sondergebietes dienende Anlagen und Einrichtungen,
- in direktem Zusammenhang mit den Bildungseinrichtungen stehende Wohnanlagen sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen,

**Zulässig sind im Teilbereich SO-5**

- Einrichtungen der Aus- und Weiterbildung,
- Ausstellungs-, Tagungs- und Versammlungsräume,
- Verwaltungsgebäude,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Mensen, Kantinen,
- Läden, Kioske und sonstige der Versorgung des Sondergebietes dienende Anlagen und Betriebe,
- Heizgebäude und sonstige der Ver- und Entsorgung des Sondergebietes dienende Anlagen und Einrichtungen,
- in direktem Zusammenhang mit den Bildungseinrichtungen stehende Wohnanlagen sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

**1.3 Zulässige Traufhöhen bzw. Gebäudehöhe**

Die Traufhöhe (TH) wird definiert als das senkrecht an der Außenseite der geländemäßig höchstgelegenen Gebäudewand oder Gebäudeecke gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Schnittlinie der Wand mit der Oberkante der Dachhaut.

Bei Ausführung von Flachdächern gilt die im Bebauungsplan festgesetzte max. Traufhöhe als maximale Gebäude-Höhe für die Oberkante Flachdachrand (Attika).

Untergeordnete, aus technischen und betrieblichen Gründen erforderliche Dachaufbauten sind zulässig.

Bezugspunkt für die Festsetzungen der Höhen ist das gewachsene Gelände (Ursprungsgelände).

**2. FLÄCHEN FÜR DIE VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER**

Die Einleitung des Niederschlagswassers der Gebäude in das unterhalb der Nordterrasse des Schlosses liegende Rückhalte- und Versickerungsbecken zulässig. Diese Fläche befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches.

*Hinweis ohne Festsetzungscharakter:*

*Die Einleitung des überschüssigen Niederschlagswassers in den Teich außerhalb des Geltungsbereich ist möglich. Die entsprechende Einleiteerlaubnis ist seitens des Bauherrn im Rahmen der Bauantragstellung einzuholen.*

### 3. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Für den als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichneten Bereich gelten folgende Festsetzungen:

#### 3.1 Außenanlagen

Die nicht überbauten bzw. nicht für Zufahrten, Wege, Plätze oder Wasserflächen benötigten Flächen sind als Parkfläche anzulegen, in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Der ursprüngliche Parkcharakter mit einzeln stehenden Bäumen, Alleen, Gehölzgruppen und offenen Wiesenflächen ist beizubehalten. Eine weitere „Verwilderung“ ist durch Pflegemaßnahmen zu verhindern.

#### 3.2 Baumbestand

Der Baumbestand ist grundsätzlich zu erhalten. Schnittmaßnahmen, Fällungen und Rodungen mit Ersatz sind im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht in Abstimmung mit der Unteren Landespflegebehörde zulässig.

#### 3.3 Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

- Für das gesamte Parkgelände ist eine fachgerechte Pflege durchzuführen.  
*Hinweise (ohne Festsetzungscharakter):*
  - *Im Bereich der Kastanienallee an der Zufahrt zum Schloß gehören hierzu Schnittmaßnahmen zur Sicherung eines geordneten Kronenaufbaus, Verbesserung der Standortverhältnisse vor allem durch Verhinderung der Verdichtung im Wurzelbereich durch Befahren (Parken), Vermeidung von weiteren Stammschäden durch Anfahren.*
  - *Im Rahmen von Pflegemaßnahmen ist nicht standortgerechte, nicht heimische Vegetation (Neophyten, Robinien, Hybridpappeln, Koniferen mit Ausnahme von *Pinus silvestris* und *Taxus baccata*) sukzessive zu roden.*
- Offene Wiesenflächen sind zu erhalten.  
*Hinweise (ohne Festsetzungscharakter):*
  - *Dies beinhaltet regelmäßige Mahd, wobei zu den begrenzenden Gehölzstrukturen hin ein ca. 2m breiter Staudensaum über extensive Mahd (Mahd 1 - 2 mal pro Jahr) zu entwickeln ist.*
- Die waldartigen Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten, Fällungen und Rodungen sind nur im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht in Abstimmung mit der Unteren Landespflegebehörde zulässig. Eine forstwirtschaftliche Nutzung ist nicht zulässig. Alt- und Totholz ist im Bestand zu belassen.
- Soweit nicht im Plan anderweitig gekennzeichnet ist auf den Vegetationsflächen keine andere Nutzung zulässig. Dies beinhaltet insbesondere das Ablagern von Stoffen (z.B. Müll, Grünabfälle etc.) sowie das Parkieren und Abstellen von Fahrzeugen.

### 3.4 Zufahrten, Plätze, Wege und Stellplätze

Die Neubefestigung von Zufahrten, Plätzen, fußläufigen Verbindungswegen und Zuwegungen sowie von Stellplätzen innerhalb des Sondergebietes ist nur unter Berücksichtigung des Baumbestands mit versickerungsfähigen Materialien (z.B. Fugenpflasterflächen, Rasen, Schotter etc.) zulässig, deren Abflußbeiwert höchstens 0,7 beträgt.

Stellplatzflächen sind grundsätzlich nur auf den und bis zur Größe der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zulässig. Die Bäume in den betreffenden Bereichen sind zu erhalten und in die Gestaltung der Parkplatzflächen mit einzubeziehen.

### 3.5 Artenliste

Bei Nach-/Neupflanzungen sind nur einheimische und standortgerechte Arten zu verwenden. Hierzu zählen unter anderem:

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Aesculus-Arten	- Rosskastanie
Castanea sativa	- Esskastanie
Fagus silvatica	- Rotbuche
Quercus robur	- Stieleiche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Tilia Cordata	- Winterlinde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Ulmus carpinifolia	- Feldulme
Pinus sylvestris	- Föhre

### 3.6 Sonstige Hinweise (ohne Festsetzungscharakter)

#### Schutzmaßnahmen während der Bauphase

Grundsätzlich ist die Norm zum Schutz und Erhalt von Vegetationsbeständen gem. DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ konsequent anzuwenden.

Besonders während der Bauphase sind die unmittelbar an das Baufeld angrenzenden Vegetationsflächen gefährdet. Desweiteren werden während der Bauphase Flächen zur Zwischenlagerung von Baumaterialien benötigt.

Für die Zeit der Bauphase ist eine landespflegerische Bauleitung zu beauftragen. Diese ist zuständig für die Durchführung und Einhaltung der landespflegerischen Auflagen zum Schutze der ökologisch sensiblen Bereiche sowie in Fragen der sonstigen Umweltbelange.

Die landespflegerische Bauleitung hat bereits im Vorfeld der Bauphase die Bautableflächen abzugrenzen, eindeutig im Gelände zu markieren und im Plan festzuhalten. Bei der Baueinweisung ist insbesondere auf die Beachtung der Schutzbestimmungen hinzuweisen.

*Die Bauleitung ist zu dokumentieren und der Unteren Landespflegebehörde vorzulegen.*

*Die landespflegerische Bauleitung überprüft nach Abschluß der Bauarbeiten die ordnungsgemäße Wiederherstellung beanspruchter Lagerflächen sowie gegebenenfalls die Durchführung notwendiger Ersatzpflanzungen und Pflegemaßnahmen in Vegetationsbeständen. Hierüber ist ein Bericht zu verfassen und der Unteren Landespflegebehörde vorzulegen.*

*Die landespflegerische Bauleitung überprüft nach Abschluß der Bauarbeiten die ordnungsgemäße Wiederherstellung beanspruchter Lagerflächen sowie gegebenenfalls die Durchführung notwendiger Ersatzpflanzungen und Pflegemaßnahmen in Vegetationsbeständen.*

*Ver- und Entsorgung:*

*Die Druck- u. Versorgungsverhältnisse (Trink-, Brauch- u. Brandwasser) sind von einem dafür qualifizierten Fachmann bzw. Ing.Büro in einer hydraulischen Berechnung nachzuweisen. Bezüglich der Anschlußmöglichkeit ist Einvernehmen mit dem dafür zuständigen Versorgungsunternehmen herzustellen.*

*Der Bauherr hat im Rahmen der Bauantragstellung die erforderlichen Nachweise bzgl. der Druckverhältnisse zur Wasserversorgung zu erbringen und diese mit den entsprechenden Behörden abzustimmen.*

*Die technischen Regeln der Arbeitsblätter W 405 vom Juli 1978 (Wasserversorgung Rohrnetz/Löschwasser) sowie W 331 vom Februar 1983 (Wasserversorgung Rohrnetz/Armaturen) des DVGW-Regelwerks sind gemäß § 7 des LbauO Rheinland-Pfalz zu beachten.*

*Erschließung / Verkehrssicherheit:*

*Evtl. notwendig werdende Fußgängerüberwege, Signalanlagen oder weitere Abbiegespuren werden auf Anordnung der Straßenverkehrsbehörde im Einmündungsbereich (L422/K33) unverzüglich eingebaut, wenn es die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs erfordern. Die Kosten hierfür, auch für die Unterhaltung, trägt die Gemeinde Budenheim.*

*Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18915 zu beachten.*

## Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO

### Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Im **Teilbereich S0-3** (Verwaltungsneubau) sind die Flachdächer zwingend mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu versehen. Für die Vegetationsentwicklung ist die Ansaat einer Saatgutmischung zu verwenden und dauerhaft zu erhalten.

### Ausfertigung:

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, Begründung und Satzung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein.

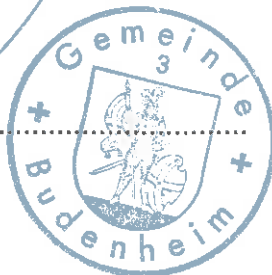
Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt am Tag seiner Bekanntmachung ~~mit Wirkung vom~~ ..... / rückwirkend vom ..... in Kraft.

Ort Budenheim, Datum 19.12.2001

  
R. Becker

(Bürgermeister)



erstellt im Auftrag der  
**Gemeinde Budenheim**

durch  
**Bachtler • Böhme + Partner**  
Kaiserslautern



**Begründung**

## 1. VORAUSSETZUNGEN

### 1.1 Erfordernis und Zielsetzung der Planaufstellung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist.

Der Sparkassen- und Giroverband Rheinland-Pfalz plant den Neubau eines Verwaltungsgebäudes. Die angestrebte unmittelbare Zuordnung dieses Gebäudes zum Schloß Waldthausen und der Aula ist im Rahmen des bestehenden Bebauungsplans nicht möglich, so daß eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich wird.

## 2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

### 2.1 Lage des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt südlich der bebauten Ortslage Budenheims zwischen L 422 und K 33. Es umfaßt die gesamte Parkanlage des Schlosses Waldthausen.



Abb.: Lage des Plangebietes, Quelle TK 50, Landesvermessungsamt Rheinland-Pfalz

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist aus der Planzeichnung M.1:1000 ersichtlich.

### 2.2 Nutzungssituation im Plangebiet

Das Plangebiet wird heute entsprechend der bestehenden Festsetzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bildungszentrum genutzt. Die baulichen Anlagen sind in eine Parkanlage eingebunden, die vom Lennebergwald umgeben ist.

Unmittelbar an der Kreisstraße K 33 befindet sich das IPA-Gebäude („International Police Association“), das nicht zum Schloßpark gehört. Es wird derzeit als Vereinsheim mit Bewirtung, Tagungsräumen sowie Übernachtungsmöglichkeiten genutzt.

### 2.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die L 422 und K 33 an. Eine interne Erschließung besteht bereits. Die Festsetzungen im Rahmen der Änderung lassen zusätzliche Spielräume für die flexible Realisierung weiterer, intern notwendiger Wege.

Hinweise des Landesamtes für Straßenwesen Verkehr:

- Weitere direkte Zufahrten oder Zugänge von der L422 und K33 dürfen nicht angelegt werden.
- Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt einen Teil der K33 sowie den Einmündungsbereich K33/ Zufahrt zum Bildungszentrum ein. Sofern Änderungen am Straßenkörper der K 33 oder im Einmündungsbereich vorgenommen werden sollen, sind die erforderlichen Detailpläne vorher mit uns abzustimmen. Anderenfalls ist der Geltungsbereich des B-Planes entsprechend zu ändern.

### 2.4 Landespflegerische Situation/Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft

Zum Bebauungsplan ist gemäß § 17 Landespflegegesetz (LPfG) ein landespflegerischer Planungsbeitrag zu erstellen. Aufgabe des landespflegerischen Planungsbeitrags ist die Erhebung, Bewertung und Analyse der Bestandssituation der Naturraumpotentiale, die Ermittlung der bei Umsetzung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt sowie das Aufzeigen von Möglichkeiten zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich dieser Eingriffe.

Der landespflegerische Planungsbeitrag zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Schloß Waldthausen“ liegt den Unterlagen bei.

### 2.5 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt über bereits vorhandene Versorgungsleitungen. Die Entwässerungsplanung sieht die Einbeziehung der bestehenden Leitungsnetze vor. Das Schmutzwasser kann der kommunalen Kläranlage Mainz zugeführt werden. Die Stromversorgung des Gebietes ist sichergestellt.

Die Einleitung des nicht vor Ort versickerbaren Niederschlagswassers der Gebäude ist in das außerhalb des Geltungsbereichs befindliche Rückhalte- und Versickerungsbecken vorgesehen. Es liegt unterhalb der Nordterrasse des Schlosses.

## 3. DARSTELLUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNGSZIELE

Bei der Durchführung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Schloß Waldthausen“ sind folgende Planungsziele zu berücksichtigen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Verwaltungsneubau des Sparkassen- und Giroverbands Rheinland-Pfalz unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäude, deren funktionaler Zusammenhänge sowie des alten Baumbestands im Schloßpark Waldthausen.

- Ermöglichung des Fortbestands sowie einer geringfügigen Erweiterung der derzeitigen Nutzungen im IPA-Gebäude (Bewirtung, Tagungen und Übernachtungsmöglichkeiten).
- Keine Vergrößerung der Bauflächen, sondern Reduzierung der Versiegelung auf ein Minimum durch die Begrenzung der Grundflächen der Gebäude sowie der Flächen von Stellplätzen und Zuwegungen einschließlich deren Ausführung.
- Bündelung der für den Neubau erforderlichen Stellplatzflächen am Eingangsbereich des Schloßparks sowie bei den bisherigen Abfallcontainern an der Erschließungsstraße.
- Bewahrung des Parkcharakters der gesamten Anlage durch die Erhaltung des Baumbestands, die Durchführung von Pflegemaßnahmen sowie die Festsetzung einer Artenliste für Neupflanzungen.
- Verbesserte ÖPNV-Anbindung des „neuen“ Verwaltungsstandortes

## **4. EINFÜGUNG IN ÜBERGEORDNETE UND FACHSPEZIFISCHE PLANUNGEN**

### **4.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Budenheim stellt den betreffenden Bereich als Sondergebiet „Bildungszentrum“ dar.

Die Festsetzung des Gebiets als Sondergebiet Bildungs- und Verwaltungszentrum wie unter Abschnitt 5 beschrieben ist im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus der vorbereitenden Planungsebene des Flächennutzungsplans entwickelt.

### **4.2 Naturschutzfachliche Planungen / Schutzgebietsausweisungen**

Das Plangebiet befindet sich inmitten des Naturschutzgebiets „Lennebergwald“. Die westlich an die K 33 angrenzende Teilflächen sind Teil dieses Naturschutzgebiets, das nachrichtlich in das Planwerk übernommen wurde.

Die von der Änderung betroffenen Flächen werden von der Schutzgebietsausweisung nicht berührt.

### **4.3 Denkmalschutz**

Das Schloßgebäude Waldthausen unterliegt denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen.

## **5. ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE / BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Sondergebiet wird mit der Zweckbestimmung „Bildungs- und Verwaltungszentrum“ ausgewiesen. Eine Ausweitung der Zweckbestimmung auf den Begriff „Verwaltung“ dient der Vermeidung von Unklarheiten bei der Bewertung der Zulässigkeit von Bauvorhaben bereits auf Ebene der Bauleitplanung.

Aus diesem Grund wurde auch die Liste der zulässigen Einrichtungen erweitert und abschließend in den textlichen Festsetzungen fixiert. Zulässig sind nach dieser Aufzählung folgende Einrichtungen:

- Einrichtungen der Aus- und Weiterbildung,
- Ausstellungs-, Tagungs- und Versammlungsräume,
- Verwaltungsgebäude,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Mensen, Kantinen,
- Läden, Kioske und sonstige der Versorgung des Sondergebietes dienende Anlagen und Betriebe,
- Heizgebäude und sonstige der Ver- und Entsorgung des Sondergebietes dienende Anlagen und Einrichtungen,
- in direktem Zusammenhang mit den Bildungseinrichtungen stehende Wohnanlagen sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Da in den bestehenden bzw. zu ergänzenden Baulichkeiten im Rahmen des o.a. Nutzungsspektrums bereits heute Unterschiede bzw. Schwerpunktnutzungen festzustellen sind, sollen durch die Gliederung in fünf Teil-Nutzungsbereiche diese Schwerpunktnutzungen festgeschrieben werden. Insbesondere in dem neuen Bereich SO-3 soll die Verwaltungsnutzung im Vordergrund stehen.

Der Fortbestand der Nutzungen im IPA-Gebäude ist somit auch planungsrechtlich abgesichert.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird lediglich über Grundflächen festgesetzt. Dies erscheint in der weitläufigen Schloßparkanlage Waldthausen sinnvoller als die Verwendung von Grundflächenzahlen, die eher im verdichteten städtebaulichen Kontext ihre Verwendung finden.

Die Teilfläche SO<sub>3</sub> umfasst den Bereich für das geplante Verwaltungsgebäude. Die Fläche wurde so gewählt, daß möglichst große Teile des alten Baumbestands erhalten werden können.

Die festgesetzten Grundflächen der übrigen Baufelder wurden an den Bestand angelehnt. Ausweitungen wurden hier nicht vorgenommen.

Die Baumassen werden allein über die Höhenfestsetzungen definiert, da auch die Verwendung einer Geschosflächenzahl in diesem Zusammenhang aus den oben erwähnten Gründen nicht zweckmäßig erscheint.

Um den Parkcharakter zu erhalten, wurden die maximalen Trauf- und Gebäudehöhen so gewählt, daß die Kronen des Baumbestands nicht überschritten werden.

## 5.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Um den Versiegelungsgrad so niedrig wie möglich zu halten, dürfen Stellplätze nur noch mit versickerungsfähigen Materialien ausgeführt werden.

Aus gestalterischen Gründen sind Stellplätze nur innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche zulässig. Die innerhalb dieser Bereiche befindlichen

Baumbestände sollen jedoch erhalten und in die Gestaltungskonzeption eingebunden werden.

Die bauordnungsrechtlich erforderliche Anzahl der für den Verwaltungsneubau notwendigen Stellplätze (ca. 55 Stellplätze) soll und kann auf den betreffenden Flächen untergebracht werden.

Dabei ist u.a. vorgesehen, auf dem vorhandenen Müllcontainer- u. Abstellplatz durch Neuorganisation und minimale Erweiterung dieser Fläche neue Stellplätze auszuweisen. Weitere Stellplätze sind entlang der bestehenden Zufahrt im bestehenden Eingangs- und Stellplatzbereich und auf bereits versiegelten Flächen um das IPA-Heim konzipiert.

Der größte Anteil der neu anzulegenden Stellplätze erfolgt durch die Erweiterung der bestehenden Anlage nach deren „Bauartsystem“ (Stellplätze integriert in die Baumbepflanzung der Wald-/Parklandschaft) in südwestliche Richtung (hinter dem IPA-Heim).

Diese Maßnahmen wurde mit der Unteren Landespflegebehörde einvernehmlich abgestimmt.

Auf dem IPA-Grundstück sind darüber hinaus noch weitere Stellplatz-Kapazitäten vorhanden, deren Ausschöpfung auch im Falle einer -zulässigen- geringfügigen Ausweitung des Betriebs im IPA-Gebäude zum Tragen kommen wird.

Gegenüber dem Torgebäude am Eingang der Parkanlage wird ein Fläche für Garagen festgesetzt, die das aufgrund des Verwaltungsneubaus entfallenden Garagengebäude aufnehmen soll.

Das Bildungs- und Verwaltungszentrum des Sparkassen- u. Giroverbandes einerseits und das IPA-Zentrum andererseits haben im wesentlichen unterschiedliche Nutzungszeiten. Dadurch wird die Stellplatzbelegung der einzelnen Einrichtungen nicht gleich sein. Es ist somit sinnvoll, die Stellplätze gegenseitig zu nutzen und beim Nachweis der Stellplatzermittlung dies entsprechend anzurechnen, da die Parkplätze größtenteils auch räumlich und erschließungsmäßig verbunden sind.

#### **5.4 Verkehrsflächen - Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Die bestehende Erschließungsstraße wird wie bisher als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Privatstraße festgesetzt.

Weitere Verkehrsflächen wie Zufahrten, Plätze und Wege sind mit versickerungsfähigen Materialien auszuführen. Bezüglich ihrer Lage wurden im Bebauungsplan keinerlei Festsetzungen getroffen, um für eine zukünftige Gestaltung möglichst große Spielräume zu belassen.

Durch den „neuen“ Verwaltungsstandort ergibt sich ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, insbesondere in Morgen-, Mittags- und Abendstunden.

Der Planbereich ist bisher nur unzureichend in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden. Es ist Wunsch der Gemeinde Budenheim, daß die Attraktivität des ÖPNVs erhöht wird. In diesem Zusammenhang ist zu prüfen und mit den Verkehrsträgern abzustimmen, ob nicht durch Einrichtung einer Bushaltestelle am Hauptzugang bzw. mittels Führung/Verlegung einer Buslinie mit Anfahrt der o.a. Haltestelle, die Zielsetzung der besseren Erreichbarkeit der Mainzer Innenstadt (Hauptbahnhof) umgesetzt werden kann.

## 5.5 Landespflegerische Belange

Parallel zur Bauleitplanung wurde ein landespflegerischer Planungsbeitrag aufgestellt, dessen Zielformulierungen, soweit dies rechtlich möglich ist, in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. Die Aussagen können dem beiliegenden Landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan „Schloß Waldthausen“, Gemeinde Budenheim entnommen werden.

Die Ausdehnung der Flächensignatur für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans außer den Bau- und Straßenverkehrsflächen sowie dem Naturschutzgebiet wurde aus Gründen der Vereinfachung und Vereinheitlichung vollzogen. In Abstimmung mit der Unteren Landespflegebehörde werden bestehende und zu pflanzende Einzelbäume entgegen der bisherigen Darstellung nicht mehr festgesetzt, da Bestandserhebung und Aufmaß der bisher nicht aufgenommenen Gehölze einen erheblichen Aufwand bedeuten würde.

Darüberhinaus wurde zur Verbesserung der „Versiegelungsbilanz“ festgesetzt, daß für den Teilbereich SO-3 (Verwaltungsneubau) auf dem zulässigen Flacheindach eine extensive Dachbegrünung vorzunehmen ist.

## 5.6 Flächenbilanzierung

	Bestand auf der Grundlage B-Plan 1. Änderung Stand 1986	Planung B-Plan 2. Änderung Stand 2000		
	Fläche in m2	Fläche in m2	Differenz in m2	Differenz in %
Gesamtfläche	78.218	78.218	0	
davon sind				
bebaute / max. bebaubare Fläche ohne Schloß	10.300	8.730	-1.570	-15,2%
Schloß	2.250	2.250	0	0,0%
Verkehrsfläche inkl. Stellplätze	21.472	22.000	528	2,5%
Grünfläche	42.826	43.868	1.042	2,0%
Tennisplatz	1.370	1.370	0	0,0%

Bezüglich der Geschosßflächenzahlen ergeben sich folgende Änderungen.

Für die **Fassung 1986** ergibt sich bezogen auf die festgesetzten Bauflächen, multipliziert mit der zulässigen Geschosßzahl eine **Gesamtgeschosßfläche von ca. 64.200 qm.**

In der **Änderungsfassung 2000** erfolgt die Ermittlung der zulässigen Geschosßfläche über die Festsetzung der absoluten Grundflächenzahl in Verbindung mit der Anzahl der Vollgeschosse. Demnach errechnet sich eine **Gesamtgeschosßfläche von ca. 48.000 qm**, also nur noch drei Viertel der ursprünglichen Fläche.

erstellt im Auftrag der  
**Gemeinde Budenheim**

durch  
**Bachtler • Böhme + Partner**  
Kaiserslautern